



**Centro Universitário de Brasília  
Instituto CEUB de Pesquisa e Desenvolvimento - ICPD**

**MÁRCIO BRITO SILVA FERREIRA**

**PLANEJAMENTO URBANO ÀS AVESSAS:  
ESTUDO DE CASO: A DINAMIZAÇÃO DO SETOR LESTE  
INDUSTRIAL DO GAMA**

**Brasília  
2014**

**MÁRCIO BRITO SILVA FERREIRA**

**PLANEJAMENTO URBANO ÀS AVESAS:  
ESTUDO DE CASO: O SETOR LESTE INDUSTRIAL DO GAMA**

Trabalho apresentado ao Centro  
Universitário de Brasília (UniCEUB/ICPD)  
como pré-requisito para obtenção de  
Certificado de Conclusão de Curso de Pós-  
graduação *Lato Sensu* em Direito  
Urbanístico e Regulação Ambiental.

Orientador: Prof. Dr. Paulo Carmona

**Brasília  
2014**

**MÁRCIO BRITO SILVA FERREIRA**

**PLANEJAMENTO URBANO ÀS AVESSAS:  
ESTUDO DE CASO: O SETOR LESTE INDUSTRIAL DO GAMA**

Trabalho apresentado ao Centro  
Universitário de Brasília (UniCEUB/ICPD)  
como pré-requisito para obtenção de  
Certificado de Conclusão de Curso de Pós-  
graduação *Lato Sensu* em Direito  
Urbanístico e Regulação Ambiental.

Orientador: Prof. Dr. Paulo Carmona

Brasília, 26 de janeiro de 2015.

**Banca Examinadora**

---

Prof. Dr. Paulo Afonso Cavichioli Carmona

---

Prof.Msc. Lilian Rocha

## RESUMO

A Lei nº 10.257/2001, mais conhecida como Estatuto da Cidade, pode ser considerada um divisor de águas para a legislação urbanística no Brasil, pois regulamentou os artigos 182 e 183 da constituição Federal, apresentando diversos instrumentos urbanísticos que possibilitaram ao poder público a busca de uma reforma urbana pautada na participação popular e na busca de um desenvolvimento urbano mais equilibrado. Assim, com o intuito de se promover um crescimento mais sustentável, várias cidades basearam seus eixos de desenvolvimento no estímulo à verticalização em faixas específicas das cidades, aproveitando assim a infraestrutura urbana já consolidada, e evitando um gasto maior na criação de novas áreas urbanas. Esse paradigma foi aplicado nos Planos Diretores Locais do Distrito Federal, com o intuito de aquecer o mercado imobiliário, aplicando o aumento de potencial construtivo e a extensão de uso, permitindo sobretudo a edificação de edifícios de habitação multifamiliar em áreas consideradas carentes de investimento. O objetivo desse trabalho foi avaliar a proposta de dinamização do Setor Leste Industrial do Gama promovida pelo Plano Diretor Local de 2006, que por uma falta de gestão na aplicação de seus instrumentos por parte do poder público acabou resultando na Ação Direta de Inconstitucionalidade que impugnou os parâmetros urbanísticos ora promovidos pelo próprio Plano Diretor Local. Como metodologia foram realizadas pesquisas bibliográficas e análise de documentos oficiais buscando um maior entendimento do presente caso. Concluiu-se que o início do problema se deu a partir da falta de estudos técnicos por parte do poder público que amparassem a proposta de adensamento do Setor Leste Industrial do Gama, a partir daí houve uma sucessão de omissões que culminaram na Ação Direta de Inconstitucionalidade. Concluiu-se também que a falta de articulação do poder público de monitorar a aplicação dos instrumentos previstos nas legislações urbanísticas, pode ser o principal gargalo para se promover uma verdadeira reforma urbana amparada nos princípios constitucionais.

**Palavras-chave:** Planejamento Urbano. Direito Urbanístico. Plano Diretor Local do Gama.

## RESUMEN

La Ley Federal N° 10.257/2001, más conocida como el Estatuto de la Ciudad, puede considerarse un punto de inflexión para la legislación urbanística de Brasil, pues reglamentó los artículos 182 y 183 de la Constitución Federal y creó diversos instrumentos urbanísticos que han permitido al poder público buscar una reforma urbana con base en la participación popular y un desarrollo urbano más equilibrado.

Con el fin de promover un crecimiento más sostenible, varias ciudades han basado sus prioridades de desarrollo en el impulso del proceso de verticalización en áreas específicas de las ciudades, aprovechando la infraestructura urbana ya consolidada y evitando un mayor costo en la creación de nuevas áreas urbanas.

Este modelo ha sido aplicado en los Planes Directores Locales del Distrito Federal con la intención de dinamizar el mercado inmobiliario, aplicando aumento de potencial constructivo y el aumento de los usos del suelo urbano, especialmente al permitir la construcción de edificios de viviendas colectivas en zonas consideradas infrautilizadas.

El objetivo de este trabajo fue evaluar la propuesta de vitalización del Sector Leste Industrial de Gama promovido por el Plan Director Local de 2006, que por fallas de gestión en la aplicación de los instrumentos por parte del poder público, terminó en una Acción Directa de Inconstitucionalidad que anuló los parámetros urbanísticos promovidos por el propio Plan Director Local.

Como metodología se realizaron investigaciones bibliográficas y análisis de documentos oficiales que buscaban una mayor comprensión de este caso.

Se llegó a la conclusión de que la aparición del problema ocurrió por la falta de estudios técnicos por parte del poder público que respaldasen la propuesta de adensamiento del Sector Leste Industrial de Gama, y a partir de allí se han producido una sucesión de omisiones que culminaron en la Acción Directa de Inconstitucionalidad.

También se concluyó que la falta de articulación del poder público para supervisar la aplicación de los instrumentos previstos en la legislación urbanística, puede ser el principal escollo para conseguir promover una verdadera reforma urbana amparada en los principios constitucionales.

**Palabras-clave:** Planificación Urbana. Derecho Urbanístico. Plan Director Local de Gama.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES E TABELAS

<b>Quadro 1-</b> Coeficientes de aproveitamento para as Quadras QI 1 a 7 do Setor Leste Industrial .....	<b>28</b>
<b>Quadro 2</b> - Características dos Cenários simulados no EIV.....	<b>32</b>
<b>Figura 1</b> – localização da Região Administrativa do Gama no Distrito Federal .....	<b>11</b>
<b>Figura 2</b> - A cidade do Gama e seus setores .....	<b>12</b>
<b>Figura 3</b> – Limites da zona urbana .....	<b>13</b>
<b>Figura 4</b> - Localização do Setor Leste Industrial.....	<b>27</b>
<b>Figura 5</b> - Setor Leste Industrial - Habitação Multifamiliar na Quadra QI 1, conforme norma anterior ao PDL .....	<b>29</b>
<b>Figura 6</b> - Setor Leste Industrial do Gama – Habitação Multifamiliar conforme proposto no PDL .....	<b>29</b>
<b>Figura 7</b> - Setor Leste Industrial, lote desocupado. ....	<b>30</b>
<b>Figura 8</b> - Setor Leste Industrial do Gama – Habitação Multifamiliar conforme proposto no PDL. ....	<b>30</b>
<b>Figura 9</b> - simulação tridimensional da ocupação do Setor conforme o Cenário 3 adotado no EIV como o cenário ideal. (50% dos lotes utilizando o potencial máximo proposto no PDL).....	<b>34</b>

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>1. A CIDADE DO GAMA .....</b>	<b>11</b>
<b>2. O PLANO DIRETOR LOCAL DO GAMA .....</b>	<b>13</b>
<b>2.1 Uso do Solo .....</b>	<b>15</b>
<b>2.2 Parâmetros Urbanísticos .....</b>	<b>16</b>
<b>2.3 Os Instrumentos Urbanísticos .....</b>	<b>17</b>
<b>2.4 ODIR e ONALT .....</b>	<b>19</b>
<b>2.5 Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV .....</b>	<b>22</b>
<b>3 A DINÂMIZAÇÃO DO SETOR LESTE INDUSTRIAL DO GAMA .....</b>	<b>26</b>
<b>4 OS PROBLEMAS PÓS PLANO DIRETOR LOCAL DO GAMA.....</b>	<b>31</b>
<b>5 A AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE .....</b>	<b>35</b>
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>38</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>40</b>

## INTRODUÇÃO

O modelo de planejamento urbano no Distrito Federal, no processo de elaboração do Plano Diretor Local do Gama utilizou como um de seus marcos referenciais Estatuto das Cidades (Lei 10.257/2001), mas para chegar ao modelo vigente dos instrumentos previstos no Estatuto, a história do urbanismo brasileiro passou por vários períodos, desde a política de zoneamento urbano do início do século XX passando pelos Planos Diretores, até a aplicação de instrumentos urbanísticos previstos em legislações específicas e desconexas.

Na área do Direito Urbanístico Fernandes (2006) apresenta um panorama bem específico da área, desde o Código Civil de 1916 ao Estatuto da Cidade de 2001, abordando as bases do “novo marco jurídico urbanístico” no Brasil e a falta de uma base jurídica adequada que perdurou por um bom período da história.

Diz o autor,

A verdade é que todo o processo de crescimento rápido das cidades brasileiras, ao longo do século XX, e sobretudo na sua segunda metade, e que provocou mudanças drásticas na sociedade brasileira – mudanças socioeconômicas profundas, mudanças territoriais, culturais e ambientais -, se desenvolveu sem uma base jurídica adequada. Ao longo do século XX, **havia um descompasso enorme entre a ordem jurídica em vigor e os processos socioeconômicos e territoriais que caracterizam o processo de urbanização no Brasil.** Ou seja, todo o processo de crescimento das cidades brasileiras se deu sob o paradigma jurídico do civilismo clássico, que não correspondia às necessidades de enfrentamento desse fenômeno multidimensional, complexo e com tantas implicações profundas que levou à transformação de um país de base agrária exportadora em um país de base urbano-industrial. (FERNANDES, 2006, p.3, grifo nosso).

A partir daí, temos a visão generalizada de que os Planos Diretores resolveriam todos os problemas urbanos das cidades. Villaça (2005), num viés bastante crítico, apresenta as “contradições” dos Planos Diretores elaborados pelas grandes cidades do Brasil questionando o próprio conceito de Plano Diretor, o seu amplo campo de atuação, a capacidade dos Estados de aplicar tal instrumento e a real relevância de tal instrumento para as classes menos abastardas da sociedade. O autor diz que:

Nossa sociedade está encharcada da ideia generalizada de que o Plano Diretor (na concepção ampla) é um poderoso instrumento para a solução de nossos problemas urbanos, na verdade indispensável, e que, em grande parte, se tais problemas persistem é porque nossas cidades não têm conseguido ter e aplicar esse maravilhoso Plano Diretor. É Impressionante como um instrumento que praticamente nunca existiu na prática, possa ter adquirido tamanho prestígio por parte da elite do país. (VILLAÇA, 2005, p.10)



O Plano Diretor Local do Gama – PDL (Lei Complementar nº 728/2006), é o instrumento básico da política de Desenvolvimento Urbano da Região Administrativa do Gama – RA II, que define as diretrizes de uso e ocupação do solo da região.

Como ferramenta de planejamento, o PDL do Gama aplicou alguns instrumentos previstos no Estatuto das Cidades (Lei Federal nº 10.257/2001) com o intuito de dinamizar áreas ociosas, propondo o adensamento populacional através do aumento de potencial construtivo, verticalização das edificações e a extensão de usos em regiões específicas da cidade.

A área industrial da Cidade do Gama, mais conhecida como Setor Leste Industrial - SLI, também foi objeto dessa tentativa de dinamização. Desde de sua criação o setor foi perdendo a sua vitalidade ao longo dos anos, com a ocupação de poucas indústrias, tornando-se uma área ociosa e com pouco investimento. Para atender à crescente demanda habitacional, o PDL do Gama propôs para o SLI a extensão de uso dos lotes para habitações multifamiliares, com o condicionante da elaboração de projeto de urbanismo especial para adequar o setor às novas diretrizes. O PDL também exigia a apresentação por parte dos empreendedores, do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, instrumento importante para mitigar os impactos de grandes empreendimentos na malha urbana.

Por omissão do Governo local, após a aprovação do PDL do Gama, diversos empreendimentos habitacionais foram aprovados sem o Projeto de Urbanismo Especial ter sido elaborado e sem a apresentação do EIV. Assim, o processo de ocupação do setor se deu à margem da legislação. O EIV foi elaborado logo depois do poder público embargar as obras já em acelerado processo de construção<sup>1</sup> juntamente com o Projeto de Urbanismo Especial. A situação se complicou ainda mais com Ação Direta de inconstitucionalidade - ADI, promovida pela Procuradoria Geral do Distrito Federal que impugnou os parâmetros urbanísticos e o EIV elaborado para o Setor criando-se assim um vácuo legislativo onde nenhuma construção pode ser executada no SLI.

A proposta de planejamento promovida pelo PDL do Gama para o Setor Leste Industrial e seus desdobramentos é um bom exemplo do antagonismo entre

---

<sup>1</sup> O EIV trata de todo o Setor Leste Industrial do Gama e foi contratado por um grupo de doze empreendedores para subsidiar a avaliação de alterações de uso e aumento de potenciais construtivos para trinta e seis empreendimentos habitacionais situados no Setor Leste Industrial do Gama, os quais já tiveram os projetos analisados pela Administração Regional.

crescimento x qualidade de vida, problema esse que se tornou uma realidade recorrente nas grandes cidades Brasileiras.

Esse trabalho se propõe a investigar o caso específico do Setor Leste Industrial do Gama e o processo de aplicação das políticas públicas urbanas para o setor, fazendo um cotejo entre o planejamento urbano e a falta de aplicação dos instrumentos urbanísticos contidos no PDL que acabou resultando na Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2011 00 2 003180-7.

Com o objetivo de entender o processo de planejamento urbano para o Setor Leste Industrial do Gama contido em seu Plano Diretor Local e seus problemas posteriores, faz-se necessário responder alguns questionamentos:

1) Em qual ponto se deu o início do problema? Na concepção do Plano Diretor Local ou depois da sua aprovação?

2) Quais os motivos que influenciaram a proposta de dinamização do Setor?

3) A ação Direta de Inconstitucionalidade para o Setor foi benéfica para a cidade ao eliminar todos os parâmetros urbanísticos do Setor?

Já se vão treze anos da aprovação do Estatuto das Cidades (2001), pouco tempo para entender os resultados da aplicação de tal instrumento. É necessário um melhor entendimento dessa lei, contextualizando experiências e buscando exemplos que subsidiem os operadores do poder público para uma melhor aplicação na cidade real, concreta e dinâmica.

O problema do Setor Leste Industrial do Gama é um caso importante para melhor compreensão dessa questão no Distrito Federal, por ser uma área que passou por um plano Diretor Local elaborado pelo poder público e que por diversos fatores resultou em um impedimento legal da aplicação dos seus parâmetros urbanísticos.

Entender o contexto de tal problema poderá facilitar a construção de soluções futuras, tais como um entendimento maior dos gargalos inerentes do processo de planejamento urbano no Brasil.

O objetivo geral deste trabalho é compreender como se deu a proposta de dinamização do Setor Leste Industrial do Gama no âmbito do Plano Diretor Local da cidade, e seus desdobramentos posteriores que culminaram na Ação Direta de Inconstitucionalidade. A partir do objetivo geral foram definidos os seguintes objetivos específicos:

1) Contextualizar como se deu o processo de ocupação da Cidade do Gama.

2) Apresentar as principais abordagens do Plano Diretor Local do Gama para melhor compreensão do problema, apontando possíveis fragilidades em sua abordagem.

A metodologia de pesquisa adotada teve como base principal a pesquisa documental de material que subsidie um entendimento maior sobre o problema base. Desta forma, buscaremos estruturar o trabalho cronologicamente a partir da análise dos seguintes documentos:

- Projetos de Urbanismo;
- Memoriais descritivos;
- Normas urbanísticas;
- Memória técnica que subsidiou a elaboração do Plano Diretor Local do Gama;
- Estudo de Impacto de Vizinhança proposto para o Setor leste Industrial do Gama;
- ADI que impugnou os parâmetros urbanísticos e o EIV do Setor Leste Industrial do Gama.

Portanto, o presente estudo de caso buscou apresentar uma estrutura cronológica a partir de todas as ações que levaram a declaração da Ação Direta de inconstitucionalidade, procurando assim entender com mais precisão o problema. Portanto, o presente estudo foi estruturado em 6 capítulos.

No primeiro capítulo apresenta-se um breve histórico da cidade do Gama, a partir do seu processo de formação. O segundo capítulo trata do Plano Diretor Local do Gama, sua metodologia e principais instrumentos urbanísticos. O terceiro apresenta o Setor Leste Industrial do Gama e a proposta de dinamização contida no PDL. O quarto capítulo discorre sobre os problemas pós PDL que resultaram no embargo dos diversos empreendimentos no setor. O quinto capítulo aborda a ação direta de inconstitucionalidade que derrubou os parâmetros urbanísticos de todo o setor. Por fim, foram apresentadas algumas considerações acerca de todo o processo.

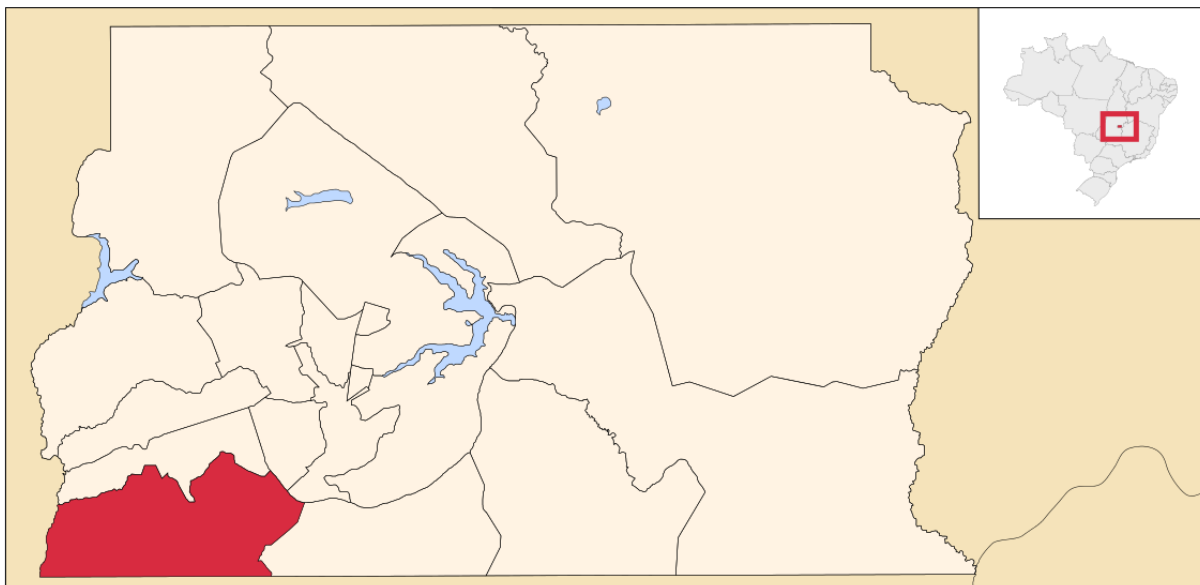
## 1 A CIDADE DO GAMA

A História da formação urbana da cidade do Gama faz parte da grande epopeia da transferência da Capital Federal para o interior do Brasil. Com a proximidade da inauguração de Brasília, o contingente populacional, formado em sua maioria de operários emigrantes provenientes de outros estados do país, foi aumentando consideravelmente. A criação das primeiras cidades satélites se deu por conta da necessidade de alojar a população proveniente de invasões ou núcleos populacionais provisórios.

As primeiras cidades satélites foram Taguatinga, Sobradinho e Gama, tendo como principais características, desenhos urbanos específicos com a sua centralidade própria, ocupação e crescimento horizontal com predominância de lotes para habitação unifamiliar.

As fazendas Ponte Alta, Ipê, Alagado da Suzana e Gama constituem área correspondente a atual Região Administrativa do Gama. A Cidade está localizada na porção Sul/Sudoeste do Distrito Federal fazendo fronteira com o estado de Goiás. Na figura 1, temos a indicação da Região Administrativa do Gama – RA II.

**Figura 1** – localização da Região Administrativa do Gama no Distrito Federal



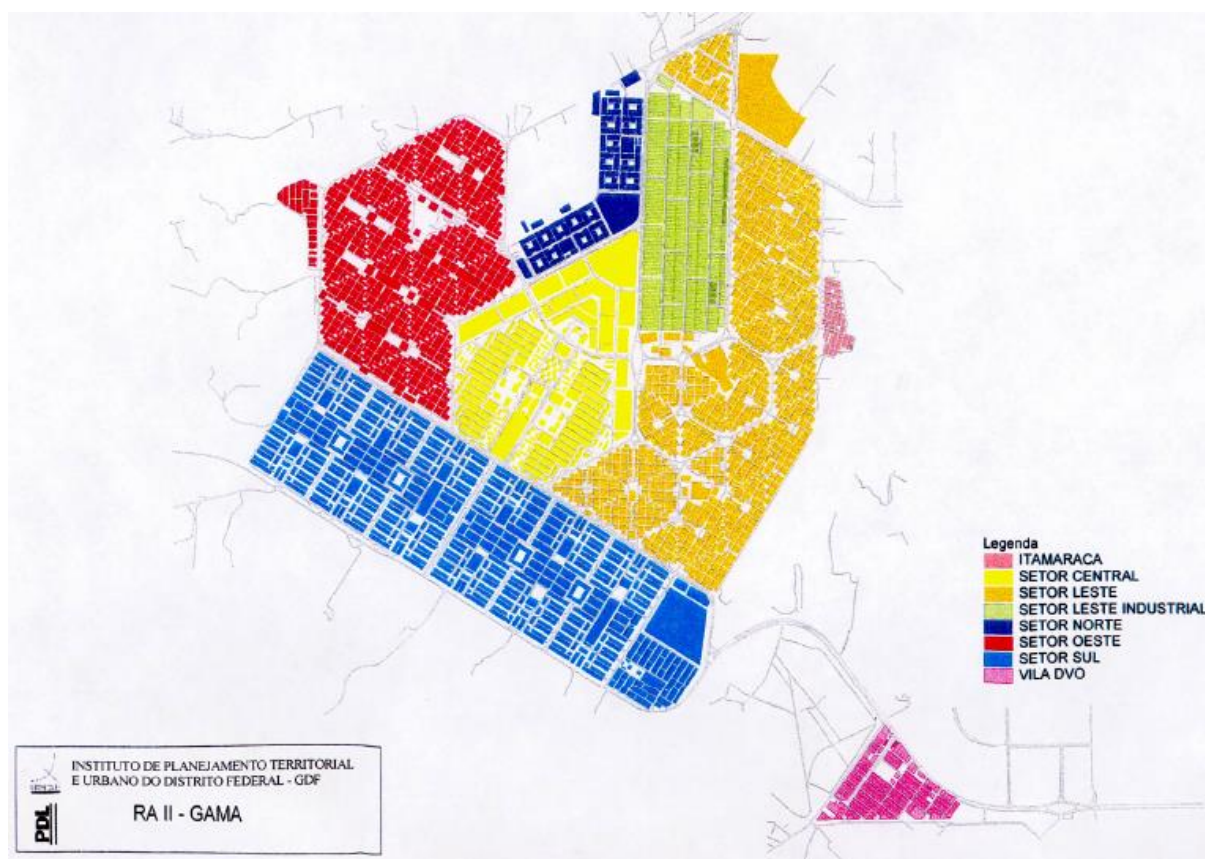
Fonte : [http://pt.wikipedia.org/wiki/Gama\\_\(Distrito\\_Federal\)](http://pt.wikipedia.org/wiki/Gama_(Distrito_Federal))

O projeto propôs 5 setores (Setores Norte, Sul, Leste, Oeste), o setor industrial foi implantando no Setor Leste, articulando-se geograficamente com o principal acesso da cidade. Posteriormente incluiu-se a vila Itamaracá e a vila DVO

como áreas de expansão da cidade. A figura 2 apresenta o desenho urbano da cidade do Gama com seus setores bem definidos pelo traçado urbanístico.

Fruto de plano assinado por Paulo Hungria Machado, mesmo autor do plano de Sobradinho, sua urbanística, contida em polígono hexagonal, foi inspirada em projeto classificado em terceiro lugar no concurso do plano piloto de Brasília. Em fevereiro de 1959, seus sistemas de água e esgotos já estavam estudados pelo Escritório Saturnino de Brito e sua locação seria aprovada pela Novacap em dezembro do ano seguinte. (BRITO, 2009, p.94)

**Figura 2:** A cidade do Gama e seus setores



Fonte: Memória Técnica do Plano Diretor Local do Gama.

Ao longo dos anos a ocupação do Gama prossegue em conformidade com o projeto do governo, que visava principalmente à erradicação dos assentamentos formados pelos trabalhadores operários da construção de Brasília. Assim, foram transferidas para o Gama, famílias que habitavam as Vilas Amauri, Vila Planalto e o Setor de Indústrias de Taguatinga.

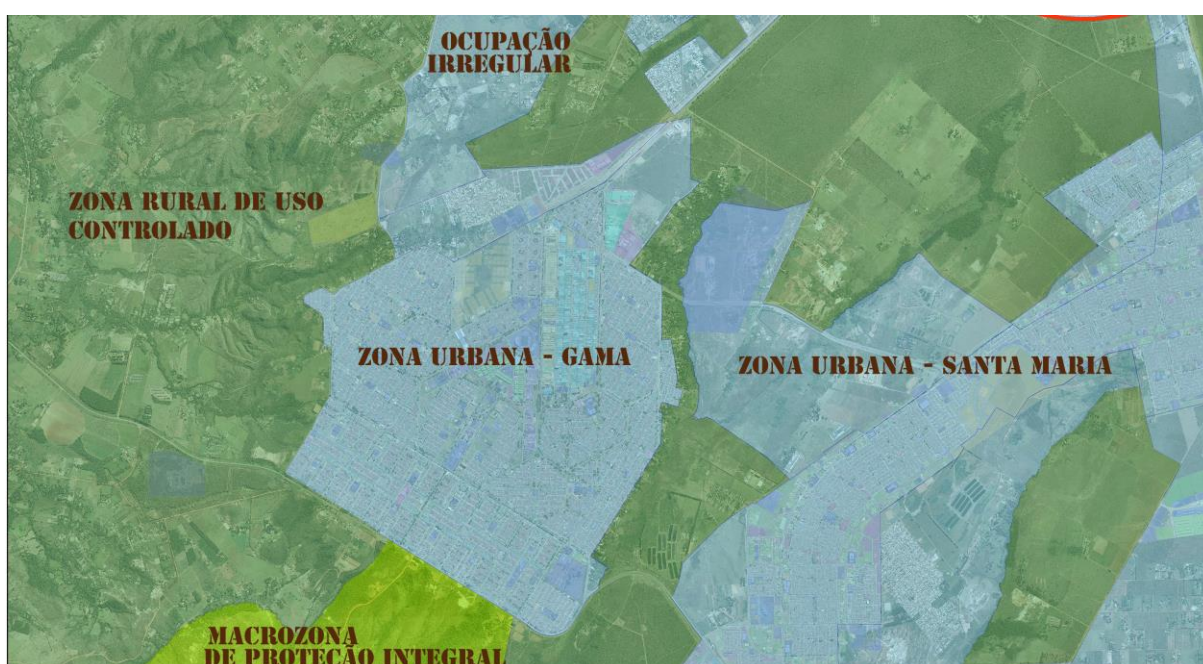
Atualmente a cidade do Gama transformou-se em uma importante cidade, com uma dinâmica regional respeitável no âmbito do Distrito Federal. Segundo a Pesquisa Distrital por amostra de Domicílios – PDAT 2013, o número de domicílios urbanos estimados no Gama é de 38.295 domicílios, com uma população urbana estimada em 133.287 habitantes.



## 2 O PLANO DIRETOR LOCAL DO GAMA

A cidade do Gama está inserida em uma área com pouca possibilidade de crescimento de sua malha urbana, pois a sua zona urbana prevista pelo Plano Diretor de Ordenamento está limitada com a zona rural de uso controlado e a macrozona de proteção integral. A figura 3 apresenta a relação da área urbana com seu entorno imediato.

**Figura 3:** limites da zona urbana



Fonte: Márcio Brito, 2014.

A pressão por moradia e a limitação de expansão de sua malha urbana trouxe a tona o fantasma da ocupação irregular do solo, a área rural conhecida como Ponte Alta Norte próxima a cidade é um bom exemplo dessa tendência.

A especulação fundiária é marcante no caso da Ponte Alta Norte e a ocupação da localidade demonstra, por um lado o desejo de uma população de renda econômica média pelo estabelecimento de moradia em uma localidade resguardada do movimento diário da cidade e, por outro, atende a uma demanda que, no início do parcelamento irregular das terras, adquiriu terrenos a preços baixos em relação aos preços dos terrenos na área urbana. (FREITAS, 2013, p.74)

A demanda habitacional juntamente com a pressão do mercado imobiliário direcionou o planejamento do Plano Diretor Local da cidade para o modelo de verticalização da malha urbana já constituída.

O Gama, em seu plano urbanístico horizontal, e diante da expansão que ocorre nas duas últimas décadas na área rural da região administrativa, na

forma de ocupação irregular, leva a identificação da existência de uma demanda habitacional que necessita ser atendida nos limites da malha urbana. Nesse sentido, o crescimento do Gama no planejamento urbano teve, em sua elaboração, a definição de áreas para tal crescimento. A análise da verticalização é realizada no capítulo seguinte e toma como uma das premissas para a avaliação da sua eficácia a possibilidade de redução da expansão horizontal além dos limites urbanos estabelecidos no seu planejamento. (FREITAS, 2013, P.71)

Apesar do Plano Diretor Local do Gama – PDL, ter sido aprovado em 2006, seu processo de elaboração foi iniciado antes mesmo da aprovação do Estatuto da Cidade (2001). Marques (2010), indica que o instrumento indutor para a elaboração dos primeiros Planos Diretores Locais do Distrito Federal foi a Lei Orgânica de 1993.

A Lei orgânica do DF de 1993 estabeleceu que cada RA deveria aprovar seu PDL, definindo normas específicas de ocupação de suas áreas de acordo com suas realidades. Nesses PDL's encontram-se restrições na forma de ocupação do solo que podem ser consideradas formas primitivas de ordenamento destinadas a controlar os impactos urbanos na vizinhança e a balizar os estudos para a implantação de empreendimentos nessas cidades (MARQUES, 2010, p.98)

O PDL do Gama, aprovado por meio da Lei Complementar nº728, de 18 de agosto de 2006, propôs uma revisão na concepção original da cidade do Gama apresentando um zoneamento mais flexível para a cidade, e atribuindo acréscimo no potencial construtivo em vários setores da cidade. Seus objetivos estão dispostos no artigo 3º do PDL que diz:

(...)

“Art. 3º O Plano Diretor Local do Gama é o instrumento básico de planejamento que define o modelo de desenvolvimento urbano do Gama e tem os seguintes objetivos:

I - promover a dinamização territorial do Gama, em articulação com as Regiões Administrativas vizinhas, localizadas no eixo oeste-sudoeste do Distrito Federal, definidas como Zona Urbana de Dinamização pelo PDOT; bem como das cidades do Entorno mais próximo, localizadas no Estado de Goiás;

II – viabilizar o desenvolvimento de atividades econômicas, estabelecendo as condições urbanísticas necessárias à autonomia socioeconômica da RA II;

III – rever as normas de uso e ocupação do solo, e adequá-las à dinâmica socioeconômica;

IV – proporcionar à coletividade o retorno da valorização imobiliária decorrente das intervenções do Poder Público;

V – preservar a qualidade do meio ambiente e dos recursos naturais;

VI – racionalizar os custos de urbanização e de infra-estrutura;

VII - melhorar a qualidade dos espaços públicos;

VIII – otimizar a circulação viária e articular os diversos setores da cidade;

IX – promover a aplicação de instrumentos de política de desenvolvimento urbano e ambiental, com o objetivo de garantir a qualidade dos espaços urbanos;

X – melhorar o sistema viário e oferecer condições de desempenho satisfatório das diferentes funções de circulação; de segurança de veículos, ciclistas e pedestres; e de articulação dos diversos setores da cidade;

- XI – incentivar o desenvolvimento do lazer e da cultura;
- XII – promover a qualidade de vida e do meio ambiente, reduzindo a degradação ambiental na região como um todo;
- XIII – consolidar a Região Administrativa do Gama como importante pólo de centralidade, no território do Distrito Federal e em relação ao Entorno adjacente, reconhecendo-a como centro potencial de desenvolvimento regional e prestador de serviços para essa Região.

As estratégias de ocupação para a cidade estão expressas no artigo 4º que aponta:

- (...)
- III - flexibilização das regras de uso e ocupação do solo, restringindo-as àquelas necessárias à garantia do bem-estar da coletividade, com o objetivo de estimular o desenvolvimento econômico da cidade concomitantemente com a qualidade de vida urbana, e assegurar a recuperação e preservação dos recursos naturais;
- (...)
- VII - estímulo ao adensamento e à consolidação das áreas urbanas já constituídas, com preferência sobre a criação de novas áreas;
- (...)

O aproveitamento da infraestrutura já estabelecida de algumas áreas da cidade com vistas ao adensamento populacional, segundo Tonetti (2011) tem sido uma das estratégias mais recorrentes aplicadas pelos administradores públicos, muitas vezes com reflexos negativos na qualidade do ar, do solo e da água. Seguindo esse mesmo paradigma o PDL do Gama se amparou em dois pilares para aplicar a reforma na legislação urbanística da cidade, o primeiro foi à revisão do Uso do Solo com uma maior flexibilização de seus usos visando aumentar a dinâmica socioeconômica da cidade, e o segundo foi a revisão do potencial construtivo de algumas áreas promovendo um maior adensamento populacional aproveitando a infraestrutura já estabelecida.

## 2.1 O uso do Solo

Os estudos feitos para a elaboração do PDL apontaram situações conflitantes de uso em relação às normas vigentes. O PDL resolveu adotar o critério de incomodidade para um controle maior das atividades em cada lote. Esse critério se baseou principalmente na extensa gama de usos e em função da natureza, do porte e da localização na cidade podendo ser consideradas incômodas ou não incômodas.

Os critérios de incomodidade podem ser considerados como as atividades que interferem e perturbam o meio urbano, seguindo as seguintes naturezas de incomodo:



- a) Geração de ruídos;
- b) Geração de resíduos, emissão de efluentes poluidores;
- c) atração de automóveis;
- d) Aumento na temperatura ambiental;
- e) atração de veículos pesados;

Foi estabelecido cinco categorias de lotes por usos, definindo uma gama maior de atividades permitidas ao contrário das normas anteriores que em muitos casos permitia apenas uma atividade para cada lote. A localização dos lotes conforme a malha urbana e o sistema viário foram fatores determinantes para a definição do zoneamento.

Os níveis de incomodidade estão dispostos no artigo 48º do PDL, que diz o seguinte:

Art. 48. Ficam estabelecidas seis categorias de lote por uso, segundo o grau de restrição de atividades:

- I - lotes de maior restrição – R0: prioridade máxima ao uso residencial;
- II - lotes de nível de restrição 1 – R1: permitido uso misto, atendendo residência e comércio de pequeno porte;
- III - lotes de nível de restrição 2 – R2: permitido uso misto, atendendo residência, comércio em geral e coletivo, ou institucional;
- IV - lotes de nível de restrição 3 – R3: permitido uso coletivo, atendendo residência, comércio e indústria;
- V - lotes de nível de restrição 4 – R4: permitido uso coletivo, atendendo comércio, serviços, cultura, esporte e lazer, conforme o Anexo I, Mapa 4;
- VI - lotes com restrição a residência – R5: onde é vedado o uso residencial, com exceção de uma residência para zeladoria, cuja área máxima de construção não poderá ultrapassar aquela definida pelo Código de Edificações do Distrito Federal para residências econômicas.

## 2.2 Potencial Construtivo

Os parâmetros urbanísticos podem ser definidos como as regras e variáveis que definem o uso e a forma de ocupação de um lote ou projeção. Antes do PDL, a cidade do Gama possuía uma grande variedade de normas urbanísticas, com características diversas e aplicações de vários tipos de parâmetros urbanísticos, que em muitos casos apresentavam incongruências e dificuldade de aplicação, dificultando assim todo o processo de aprovação e licenciamento de projetos. O PDL buscou uniformizar esses parâmetros urbanísticos, simplificando-os para uma melhor aplicação em termos de ocupação.

Os parâmetros urbanísticos adotados no PDL estão dispostos no Artigo 61 que diz:

Art. 61. Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros básicos e específicos de controle da ocupação do solo:

I - coeficiente de aproveitamento;

II - taxa de permeabilidade do solo;

III - afastamentos mínimos;

IV - quantidade mínima de vagas para estacionamento de veículos;

V - quantidade máxima de domicílios por lote, nos casos que especifica;

VI – taxa do uso de subsolo.

O coeficiente de aproveitamento pode ser entendido como a relação entre a área edificável (potencial construtivo) e a área do lote ou projeção. O PDL utilizou esse parâmetro para possibilitar um aumento no potencial construtivo de alguns setores da cidade com o intuito de dinamização a partir dos coeficientes de aproveitamento básico e o máximo, onde o coeficiente básico seria o coeficiente outorgado gratuitamente, e o coeficiente de aproveitamento máximo seria outorgado onerosamente a partir da diferença entre o coeficiente básico e máximo.

A definição dos coeficientes de aproveitamento baseou-se no mesmo critério de estudo da malha urbana com ênfase nas hierarquias das vias para as quais os lotes estão voltados.

A adoção de maiores coeficientes e, portanto, densidades construtivas, nas áreas centrais e ao longo das avenidas de maior hierarquia, responde à diretriz constante do PDOT, de reforço à centralidade própria de cada cidade, com marco referencial para os seus cidadãos. Nas áreas no interior das quadras onde ocorrem residências unifamiliares, os potenciais construtivos não foram alterados. O coeficiente de aproveitamento além de fixar a densidade construtiva, limita indiretamente a densidade populacional da cidade, considerando-se que as áreas mínimas das unidades habitacionais e comerciais são definidas pelo Código de Obras e Edificações-COE. (GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL, 2006, p. 173)

## **2.3 Os instrumentos Urbanísticos.**

A Lei 10.257/2001 denominada Estatuto da Cidade, é um marco para o planejamento urbano no país, pois regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (BRASIL, 1988)

O Estatuto da Cidade criou uma série de Instrumentos Urbanísticos com a finalidade de subsidiar a política urbana das cidades, baseando-se, sobretudo no

planejamento participativo, no direito a cidade sustentável e na função social da propriedade<sup>2</sup>.

O Capítulo 2 do Estatuto da Cidade elenca uma série de instrumentos de política urbana, tanto na área jurídica, tributária, financeira e de participação popular, são eles:

- Art. 4. Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:
- I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;
  - II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;
  - III – planejamento municipal, em especial:
    - a) plano diretor;
    - b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
    - c) zoneamento ambiental;
    - d) plano plurianual;
    - e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
    - f) gestão orçamentária participativa;
    - g) planos, programas e projetos setoriais;
    - h) planos de desenvolvimento econômico e social;
  - IV – institutos tributários e financeiros:
    - a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU;
    - b) contribuição de melhoria;
    - c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
  - V – institutos jurídicos e políticos:
    - a) desapropriação;
    - b) servidão administrativa;
    - c) limitações administrativas;
    - d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
    - e) instituição de unidades de conservação;
    - f) instituição de zonas especiais de interesse social;
    - g) concessão de direito real de uso;
    - h) concessão de uso especial para fins de moradia;
    - i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
    - j) usucapião especial de imóvel urbano;
    - l) direito de superfície;
    - m) direito de preempção;
    - n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
    - o) transferência do direito de construir;
    - p) operações urbanas consorciadas;
    - q) regularização fundiária;
    - r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
    - s) referendo popular e plebiscito;
    - t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;
    - u) legitimação de posse.
  - VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

---

<sup>2</sup> A primeira diretriz do Estatuto reconhece e qualifica o direito às cidades sustentáveis, que passa a ter vigência como um direito fundamental a pessoa humana, incluído no conjunto dos direitos humanos. (...) A gestão democrática da cidade é reconhecida como uma diretriz para o desenvolvimento sustentável das cidades, com base nos preceitos constitucionais da democracia participativa, da cidadania, da soberania e participação popular. (...) O princípio norteador do regime da propriedade urbana é a sua função sócia, permitindo que por meio do Plano Diretor, o Poder Público Municipal possa exigir o cumprimento do dever do proprietário, o seu direito em benefício da coletividade, que implica numa destinação concreta do seu imóvel para atender um interesse social. (BRASIL, 2005).

Esse novo paradigma busca uma maior sinergia entre o Administrador Público e a iniciativa privada, tendo como foco principal a melhoria na qualidade de vida através da contrapartida financeira de investimento por parte da própria iniciativa privada.

O estatuto da cidade propõe a aplicação de mecanismos que permitam que parte dos ganhos imobiliários, alcançados a partir de investimentos públicos, sejam revertidos ao conjunto da sociedade (LOBÃO, 2007, p. 82)

Apontamos a seguir os três principais instrumentos urbanísticos que influenciaram diretamente no presente estudo de caso:

## 2.4 ODIR e ONALT

A cessão XI do Estatuto da Cidade trata da outorga onerosa do direito de construir, definindo conceitualmente tal instrumento nos artigos 28 a 31:

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I – a fórmula de cálculo para a cobrança;

II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III – a contrapartida do beneficiário.

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

Tanto a outorga onerosa do direito de construir – ODIR e a outorga onerosa de alteração de uso – ONALT, terão suas áreas de abrangência definidas pelo Plano Diretor. O acréscimo permitido para o aumento do potencial construtivo e a alteração ou extensão de uso poderão ser exercidas por meio de contrapartida financeira do beneficiário. Tal instrumento possibilita no âmbito do planejamento urbano, o incentivo de investimento por parte dos empreendedores em áreas

ociosas, carentes de recursos que necessitam de um estímulo a ocupação mais eficiente do espaço urbano.

Os recursos provenientes de tal instrumento só podem ser aplicados em projetos de regularização fundiária, projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, faz referencia a esses dois instrumentos nas subseções II e III (artigos 174 a 177), definindo diretrizes e a área de abrangência conforme listado a seguir:

#### Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 174. A outorga onerosa do direito de construir será aplicada nos lotes onde o direito de construir possa ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo, mediante contrapartida.

Art. 175. A outorga onerosa do direito de construir poderá ser aplicada:

I – na Zona Urbana do Conjunto Tombado;

II – nas áreas indicadas nos anexos V e VI onde o coeficiente de aproveitamento máximo é superior ao básico;

III – nas Áreas de Dinamização referidas no Anexo II, Mapa 3 e Tabela 3C, desta Lei Complementar;

IV – nas áreas objeto de operações urbanas consorciadas;

V – nas Áreas de Regularização de Interesse Específico.

Parágrafo único. Na Zona Urbana do Conjunto Tombado, o Plano de Preservação do

Conjunto Urbanístico de Brasília definirá as áreas onde poderá ser aplicada a outorga onerosa do direito de construir.

#### Subseção III

#### Da Outorga Onerosa de Alteração de Uso

Art. 176. A outorga onerosa de alteração de uso configura contrapartida pela alteração dos usos e dos diversos tipos de atividade que venha a acarretar a valorização de unidades imobiliárias.

§ 1º Considera-se alteração de uso:

I – a mudança do uso ou do tipo de atividade para outro diferente daquele originalmente indicado nas normas vigentes para a respectiva unidade imobiliária;

II – a mudança da proporção do uso ou do tipo de atividade para outra diferente daquela originalmente indicada nas normas vigentes para a respectiva unidade imobiliária;

III – a inclusão ao uso original indicado de novo tipo de uso ou atividade não previstos nas normas vigentes para a respectiva unidade imobiliária.

§ 2º Não se configura, para efeito de cobrança de outorga de alteração de uso, a transformação de zona rural em urbana.

Art. 177. A outorga onerosa de alteração de uso poderá ser aplicada na Macrozona Urbana, nos locais a serem pormenorizados na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Na Zona Urbana do Conjunto Tombado, o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília definirá as áreas onde poderá ser aplicada a outorga onerosa de alteração de uso.

O Plano Diretor Local do Gama define a ODIR e ONALT nos artigos 154 a 158 do PDL do Gama nos seguintes termos:

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODIR

Art. 154. A outorga onerosa do direito de construir - ODIR constitui cobrança, mediante contrapartida financeira por parte do beneficiário, pelo acréscimo de potencial construtivo acima do permitido no coeficiente de aproveitamento para a unidade imobiliária.

§ 1º Considera-se acréscimo de potencial construtivo o direito de construir a ser exercido acima do permitido pela aplicação do coeficiente de aproveitamento existente até o limite estabelecido pela utilização do coeficiente de aproveitamento proposto.

§ 2º Para expedição do alvará de construção pela Administração Regional do Gama, fica condicionado o pagamento do valor relativo da outorga onerosa, conforme a legislação específica.

Art. 155. As áreas passíveis de ODIR são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido de acordo com o Anexo III.

*Parágrafo único.* Excetuam-se do disposto neste artigo:

I – os equipamentos públicos urbanos e os equipamentos públicos comunitários do Poder Público;

II – os lotes com uso exclusivamente unifamiliar.

(...)

Seção III

Da Outorga Onerosa da Alteração de Uso - ONALT

Art. 157. A Outorga Onerosa da Alteração de Uso constitui-se em cobrança, mediante pagamento de valor monetário, pela modificação ou extensão dos usos e dos diversos tipos de atividades que os compõem, previstos na legislação de uso e ocupação do solo para o lote, que venham a acarretar a valorização dessa unidade imobiliária.

§ 1º Considera-se alteração de uso a mudança do tipo de atividade para outro diferente daquele previsto para a unidade imobiliária nas normas de edificação, uso e gabarito vigentes.

§ 2º Considera-se extensão de uso a inclusão de um novo uso ou tipo de atividade não previsto para a unidade imobiliária no uso original, conforme o disposto no Anexo III.

§ 3º A expedição do alvará de construção e do licenciamento da atividade pela Administração Regional do Gama fica condicionada ao pagamento do valor relativo da outorga onerosa, conforme a legislação específica.

Art. 158. Será aplicada a Outorga Onerosa de Alteração de Uso, atendido o disposto nesta Lei Complementar, para as atividades discriminadas a seguir:

I - habitação coletiva, com exceção dos casos de lotes anteriormente destinados à habitação unifamiliar, sem remembramento de lotes;

II - posto de abastecimento de combustível, lavagem e lubrificação de veículos;

III - supermercado;

IV - centro comercial.

O artigo 153 do PDL aponta a possibilidade da concessão do direito de construir e da alteração ou extensão de uso ser negada pelo órgão gestor do planejamento urbano ou pelo CONPLAN, caso se verifique a inadequação da infraestrutura ou o risco de comprometimento ambiental e da paisagem urbana, sendo obrigatoriamente consultadas as concessionárias de serviços públicos e os demais órgãos responsáveis pela gestão dos equipamentos urbanos e comunitários, bem como do sistema viário, obedecidas as condicionantes ambientais.

Importante ressaltar a importância do monitoramento da aplicação de tais instrumentos. O art. 41 do PDOT determina que o impacto da aplicação do coeficiente de aproveitamento máximo na infraestrutura urbana e no meio ambiente deverá ser monitorado de forma permanente pelo Poder Executivo. O Decreto nº 30.593, de 20 de julho de 2009 vem ao encontro desta determinação quando em seu art. 4º estabelece a obrigatoriedade das administrações regionais informarem o órgão de planejamento urbano por meio de formulários próprios, a partir da avaliação para licenciamento edilício, os projetos de arquitetura que apresentem área de construção superior a 5 mil m<sup>2</sup>, e cópia de contratos, termos de compromissos de pagamento ou comprovante de pagamento referente à aplicação dos instrumentos da outorga onerosa do direito de construir e da alteração de uso, constituindo este procedimento a forma de monitoramento do órgão de planejamento sobre aquela porção urbana.

## **2.5 Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV**

Historicamente a legislação urbanística não possuía dispositivos que regulassem os grandes impactos resultantes do crescimento urbano. Quanto maior fosse o empreendimento, maiores os incômodos causados na vizinhança tais como a saturação do sistema viário, aumento das ilhas de calor, poluição sonora e visual, falta de vagas de estacionamento na área pública.

A legislação tradicional atribuía ao Zoneamento toda a função de garantir a proteção da população em relação aos usos incômodos, à medida que estabelece zonas homogêneas, no interior das quais apenas determinados usos são permitidos.

O Zoneamento por si só não é capaz de mediar todos os conflitos de vizinhança. (...) O objetivo do Estudo de Impacto de Vizinhança é democratizar o sistema de tomada de decisões sobre os grandes empreendimentos a serem realizados na cidade, dando voz a bairros e comunidades que estejam expostos como parte integrante da política urbana, condicionando o direito de propriedade. (BRASIL, 2005, p.198)

Em busca de um equilíbrio entre desenvolvimento econômico dos setores e a qualidade de vida da comunidade, o Estatuto da Cidade instituiu o Estudo de Impacto de Vizinhança como dispositivo que busca garantir o desenvolvimento sustentável das cidades. A seção XII, artigos 36 e 37 do Estatuto diz que:

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários;

III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização imobiliária;

V – geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

No Distrito Federal, a primeira tentativa de se instituir um instrumento semelhante foi com a Lei nº 1869/1998 que passou a exigir “a apresentação do Relatório de Impacto de Vizinhança em empreendimentos que promovam impactos ambientais em zonas urbanas do DF” (Marques, 2010, p.95). Entretanto, a definição dos empreendimentos que deveriam apresentar o RIVI ficou pouco clara “visto que não há nem mesmo uma classificação por tipos ou faixas de áreas em metros quadrados” (Marques, 2010, p.96).

O PDOT DF instituiu em seus artigos 204 a 208, o Estudo de impacto de vizinhança, assinalando basicamente as diretrizes já contidas no Estatuto da Cidade, apontando que “caberá a lei distrital específica definir os tipos de empreendimento e atividade que impliquem avaliação dos projetos por meio do EIV para fins de obtenção de autorização ou licença de construção, ampliação ou funcionamento”<sup>3</sup>.

Já o PDL do Gama em seu capítulo XI especifica as diretrizes gerais para aplicação do EIV, baseado diretamente nas especificações constantes no Estatuto da Cidade. O EIV foi estabelecido como instrumento urbanístico para avaliar impactos, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, nos casos de aumento de potencial construtivo, transferência do direito de construir, alteração ou extensão de uso, e localização na hierarquia viária:

#### IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

Art. 182. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV é o instrumento urbanístico para avaliar impactos, adicionalmente ao cumprimento dos

<sup>3</sup> Apenas em 2013 foi publicada a Lei nº 5.022/2013 que dispõe sobre o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV para o Distrito Federal. A lei define os atividades e os portes dos empreendimentos que deverão apresentar o EIV. O Decreto nº 35.706, de 05 de agosto de 2014, regulamenta alguns aspectos relacionados ao Estudo de Impacto de Vizinhança.



demais dispositivos previstos na legislação urbanística, nos casos de aumento de potencial construtivo, transferência do direito de construir, alteração ou extensão de uso, e localização na hierarquia viária.

§ 1º Considera-se localização na hierarquia viária a compatibilidade do porte e da natureza do uso em relação à circulação, acessibilidade e geometria viária de uma via.

§ 2º O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades, incluindo, no mínimo, a análise das seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - ventilação e iluminação;
- VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VIII - aumento de demanda por água tratada e esgotamento sanitário.

Importante ressaltar que na época da publicação do PDL do Gama, ainda não havia nenhuma lei específica que balizasse a aplicação de tal instrumento. Havia apenas como base legislativa os dispositivos constantes do Estatuto da Cidade.

O PDL considerou a localização na hierarquia viária e a compatibilidade do porte e da natureza do uso em relação à circulação, acessibilidade e geometria viária de uma via como base para aplicação do EIV, de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades.

Assim sendo, conforme o PDL, o EIV deverá ser aplicado conforme indicação do Anexo II que trata das atividades incômodas, quando puder produzir impactos no meio ambiente; riscos para a segurança da comunidade; geração de tráfego, interferência visuais ou impactos de natureza cultural, moral ou similar; quando houver aumento de potencial construtivo ou alteração ou extensão de uso e para atividades de postos de abastecimento de combustíveis, motéis, uso coletivo, habitação, implantação de torres de telecomunicações em áreas privadas e públicas, e para as atividades de incômodo de natureza especial; quando houver transtornos à comunidade inerentes à natureza de um uso e da sua respectiva ocupação não listados no citado anexo; e, quando houver remembramento de lote que se enquadre nas situações mencionadas acima.

A responsabilidade de aprovação do estudo ficou a cargo do órgão gestor do planejamento urbano, incluindo a decisão final sobre a necessidade de

elaboração de EIV por parte do interessado, bem como a formalização dos procedimentos no sentido de orientar a elaboração desse estudo.

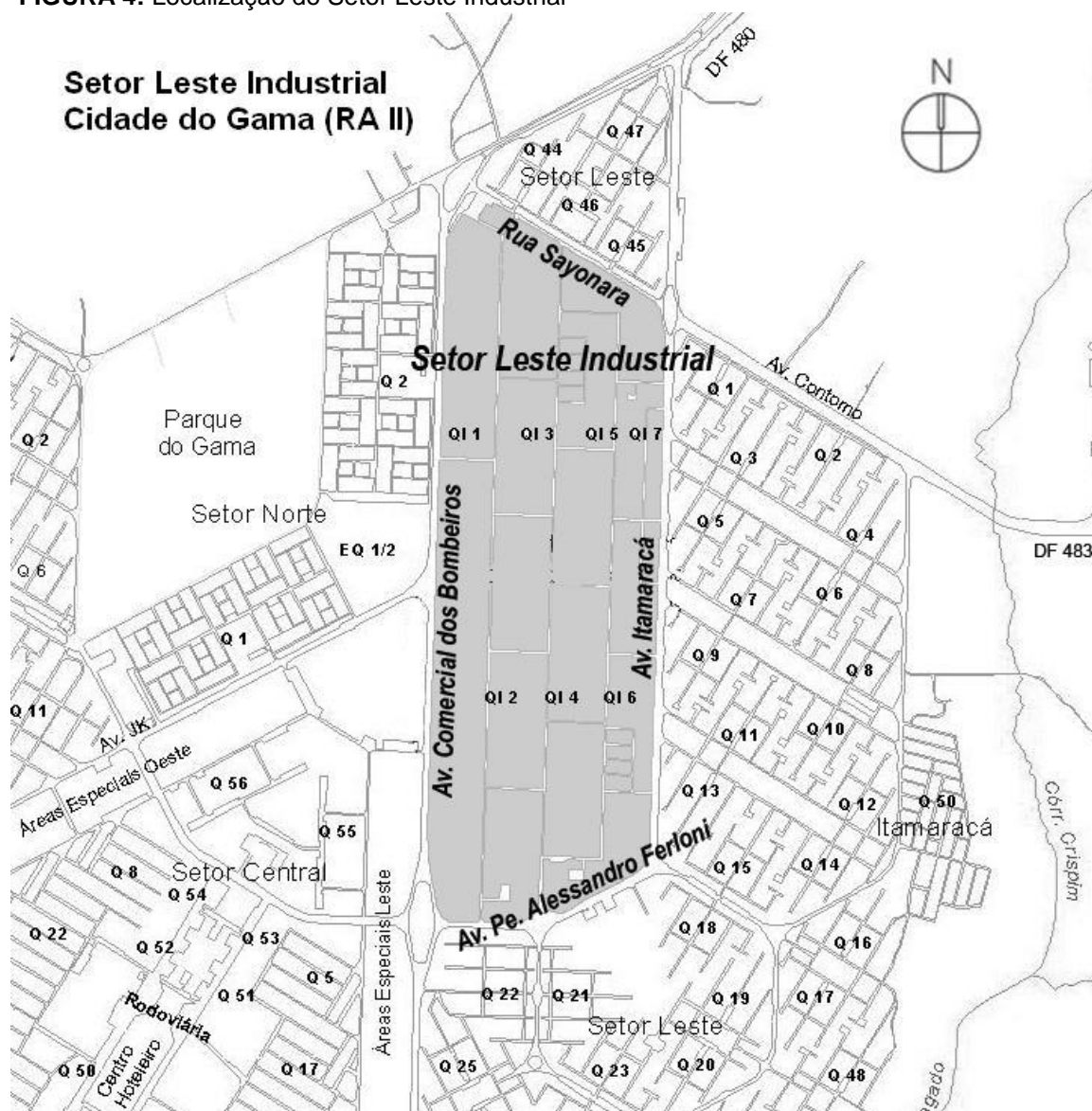
### **3 A DINÂMIZAÇÃO DO SETOR LESTE INDUSTRIAL DO GAMA**

O setor Industrial está localizado em uma posição estratégica, próximo ao Setor Central e ligado as principais vias de acesso da cidade. O Setor é composto por sete quadras disposta em desenho simétrico e ortogonal perfazendo uma área de 132,89 hectares. Os lotes possuem variação de tamanho por quadra, os lotes da quadra QI 1 com área de 2800 m<sup>2</sup> e os demais lotes da Quadra QI 2 a QI 7 variando entre 700 a 1500 m<sup>2</sup>.

Desde de sua criação o SLI passou por algumas alterações quanto as normas urbanísticas. Originalmente os usos permitidos eram o Industrial de pequeno e médio porte, não poluentes; armazéns e silos; depósitos em geral; atividades de apoio tais como garagem, oficina e comércio atacadista em geral. A primeira alteração mais profunda foi proposta em 1997, através da Norma de edificação de uso e gabarito – NGB 91/97, que permitiu a extensão de uso para habitação multifamiliar apenas para os lotes da quadra QI 1 do Setor, incluindo também uma taxa de ocupação de 70% e a permissão de “verticalização” das edificações com uma altura máxima de 22,5 m (vinte dois metros e cinco décimos), configurando implicitamente um potencial construtivo no valor aproximado de 5,6 vezes a área do lote. A extensão de uso promovida para a QI 1 do Setor, se consolidou parcialmente com a edificação de alguns edifícios residenciais de aproximadamente 8 pavimentos.

Os diagnósticos para elaboração do PDL do Gama indicaram que havia uma prevalência nos vazios urbanos, com áreas ociosas e baixíssimo nível de ocupação dos lotes, incluindo diversas edificações abandonadas, sobretudo nos lotes das quadras QI 2 a 7, que não permitiam o uso para habitação multifamiliar. Considerando esse diagnóstico, buscou-se estender os usos permitidos e promover um maior adensamento populacional para o setor. O Nível de restrição adotado no zoneamento do setor foi o R3 que é permitido os usos coletivos, residencial, comércio e indústria. Na figura 4 temos a distribuição das quadras no Setor Leste Industrial.

FIGURA 4: Localização do Setor Leste Industrial



Fonte: EIV para o Setor Leste Industrial do Gama.

O PDL condicionou a flexibilização de usos para o Setor Leste Industrial à aprovação de projeto urbanístico especial, buscando assim promover uma melhora na qualidade urbanística do setor. Seria um dispositivo para garantir a ocupação de uma área urbana mais equilibrada.

Art. 60. As quadras QI 1 a QI 7 do Setor Leste serão objeto de projeto urbanístico especial, com vista à definição de faixas de servidão para livre acesso de pedestres, bem como à criação de praças e áreas de estar.

§ 1º A flexibilização dos usos nas quadras QI 1 a QI 7 do Setor Leste fica condicionada à aprovação do projeto urbanístico especial, que definirá os instrumentos jurídicos e urbanísticos a serem aplicados, em consonância com o disposto no Capítulo I do Título V desta Lei Complementar.

§ 2º Os lotes sobre os quais incidirão os instrumentos jurídicos e urbanísticos serão definidos em legislação específica.

Os coeficientes de aproveitamento propostos para o SLI distinguiram duas faixas de lotes. A primeira faixa são as dos lotes da quadra QI 1 que já possuíam conforme a norma vigente NGB 91/97, o coeficiente de aproveitamento de 5,6. Para proporcionar um incremento maior para a referida quadra, foi definido um coeficiente de aproveitamento máximo de 6, ou seja, um acréscimo de 0,4 décimos no potencial construtivo aplicados por meio da ODIR.

**Quadro 1:** Coeficientes de aproveitamento para as Quadras QI 1 a 7 do Setor Leste Industrial

Endereço	Coeficiente básico	Coeficiente máximo
Lotes da QI 1	5,6	6,0
Lotes da QI 2 a 7	2,52	3,0

Fonte: PDL do Gama

O artigo 65 trata do potencial construtivo das quadras QI 2 a QI 7 do Setor Leste estabelecido com o coeficiente de aproveitamento máximo 3,0. Ressalta que o proprietário do lote poderá requerer o aumento do coeficiente de aproveitamento até o limite de 6,0, mediante a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV. Sujeita o aumento do potencial construtivo ao pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODIR.

Art. 65. O potencial construtivo das quadras QI 2 a QI 7 do Setor Leste terá coeficiente de aproveitamento 3,0 (três).

§ 1º O proprietário do lote poderá requerer o aumento do coeficiente de aproveitamento para até 6,0 (seis), mediante a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

§ 2º Fica o aumento do potencial construtivo previsto neste artigo sujeito ao pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODIR.

Na figura 5 a 8 temos alguns exemplos da ocupação atual do setor, com alguns edifícios já edificadas conforme proposto no PDL, vários lotes vazios e ociosos devido a ADI que derrubou os parâmetros urbanísticos do setor. Nota-se a falta de investimento nas áreas públicas do Setor como a falta de adequação das calçadas e carência na qualificação da paisagem urbana.

**Figura 5:** Setor Leste Industrial - Habitação Multifamiliar na Quadra QI 1, conforme norma anterior ao PDL.



Fonte: Márcio Brito, 2014.

**Figura 6:** Setor Leste Industrial do Gama – Habitação Multifamiliar conforme proposto no PDL.



Fonte: Márcio Brito, 2140.



**Figura 7:** Setor Leste Industrial, lote desocupado.



Fonte: Márcio Brito, 2014.

**Figura 8:** Setor Leste Industrial do Gama – Falta de investimento nas áreas públicas.



Fonte: Márcio Brito, 2014.

## **4 OS PROBLEMAS PÓS PLANO DIRETOR LOCAL DO GAMA**

Com a publicação da Lei Complementar nº 722 de 2006, que aprova o Plano Diretor Local do Gama, projetos de arquitetura para diversos lotes no Setor Leste Industrial foram apresentados na Administração Regional. A administração regional passou a aprovar os projetos de arquitetura e emitir alvarás de construção desconsiderando a exigência da elaboração do projeto de urbanismo especial para efetivação da extensão de uso e do potencial construtivo previsto no artigo 60 e 65 do PDL.

Segundo informações prestadas pela Administração Regional do Gama, foram protocolados ao todo 36 empreendimentos para o setor, sendo que 23 desses empreendimentos eram destinados à habitação multifamiliar.

A Promotoria de Justiça da Ordem Urbanística – PROURB, por meio da Recomendação nº 12/2010, solicitou ao administrador Regional do Gama anular, sem contraditório, os Alvarás de construção e vistos de projeto fundamentados na hipótese prevista no artigo 60 do PDL. Portanto, todas as obras no Setor Leste Industrial foram embargadas, sendo que algumas obras em estágio avançado de construção.

### **4.1 A elaboração do EIV**

Após a recomendação da PROURB, visando corrigir os erros de procedimentos iniciais na tramitação dos projetos de aprovação dos projetos de arquitetura, e considerando o alto índice de empreendimentos embargados, a administração regional encaminhou solicitação a então SEDUMA com vistas a buscar uma solução para o problema. Foi decidido que deveria ser feito o Estudo de Impacto de Vizinhança e o Projeto de Urbanismo Especial.

Um grupo de doze empreendedores decidiu elaborar o EIV para todo setor, “visando subsidiar as alterações de uso e aumento de potenciais construtivos para trinta e seis empreendimentos habitacionais, os quais já tiveram os projetos de edificação encaminhados para análise da Administração Regional”. A então SEDUMA redigiu o termo de referência para elaboração do EIV, baseando-se principalmente nas diretrizes contidas no Estatuto da Cidade, isso porque na época ainda não existia uma regulamentação para tal instrumento no Distrito Federal.



A empresa GEOLOGICA foi contratada para a elaboração do EIV e do Projeto de Urbanismo Especial. Foram feitas diversas simulações de densidade populacional, conforto térmico e capacidade do sistema viário.

O estudo apresentou 7 cenários com adensamentos distintos, até o ano de 2020. Aponta como ideal o “Cenário 3”, que determina coeficiente de aproveitamento máximo 6 para a quadra QI 1 e de 3 para as quadras 2 a 7, o que representa um incremento populacional de 46.119 habitantes”.

Quanto à necessidade de Equipamentos Públicos Comunitários – EPC, indica 4 lotes de propriedade da Terracap para abrigar tais usos, com consequente mudança de uso.

Na ocupação dos lotes foi sugerida a preservação das áreas permeáveis e a liberação do térreo das edificações utilizando Pilotis para auxiliar na manutenção da temperatura ambiente e circulação de ar.

Quanto a capacidade e melhoria no sistema viário foi sugerida alteração no sentido das vias, implementando um sistema binário, com a inclusão de semáforos em alguns pontos do setor para disciplinar o fluxo de veículos nos principais pontos de conflito.

O estudo conclui, pela viabilidade dos 36 empreendimentos propostos no cenário 3<sup>4</sup>. Alerta, que as ocupações com o novo índice devem se limitar a 50% dos lotes, havendo necessidade de monitoramento do crescimento populacional do setor pelos órgãos competentes.

**Quadro 2:** Características dos Cenários simulados no EIV

CENÁRIO	SIMULAÇÃO	POPULAÇÃO
Cenário 0	Situação real do setor em 2009 (época do estudo)	<b>2.311 habitantes</b>
Cenário 1	Considera a implantação dos 36 novos empreendimentos no Setor em 2010	<b>11.519 habitantes</b>
Cenário 2	Considera para o ano de 2010, ocupação de 50% dos lotes com coeficiente de aproveitamento básico de 2,52 em todo Setor.	<b>31.339 habitantes</b>

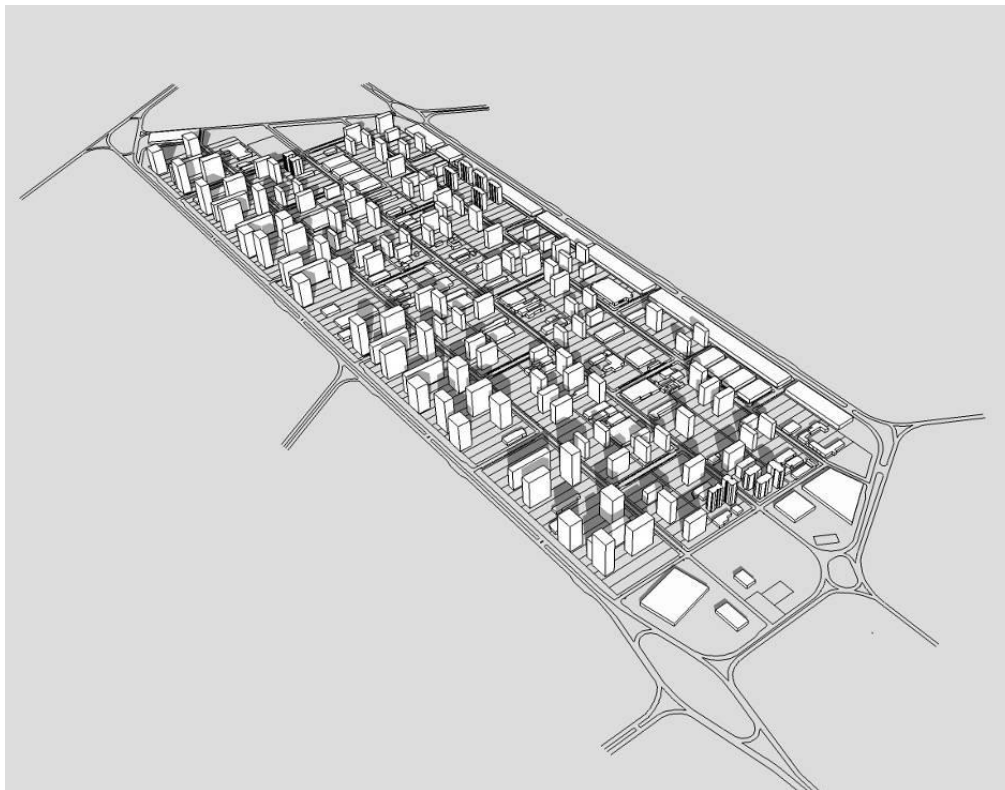
<sup>4</sup> Em consulta a Companhia de Abastecimento de Brasília – CAESB, foi informado que para o Cenário adotado, com 46 mil habitantes, o sistema Produtor de Corumbá deveria suprir a necessidade adicional de água tratada para essa população e a rede deverá ter reforços em diversos trechos. Outros cenários que extrapolassem essa margem populacional tornaria inviável a capacidade de abastecimento.

Cenário 3	Considera para o ano de 2010, ocupação de 50% dos lotes do setor com coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3 para as quadras QI 2 a QI 7 e de 6 para a quadra QI 1.	<b>46.119</b> habitantes
Cenário 4	Considera para o ano de 2020, ocupação de 100% dos lotes do setor com coeficiente de aproveitamento básico de 2,52.	<b>62.678</b> habitantes
Cenário 5	Considera para 2020, a ocupação de 100% dos lotes do setor com coeficiente de aproveitamento máximo de 3 para as quadras QI 2 a QI 7 e de 6 para a quadra QI 1.	<b>92.238</b> habitantes
Cenário 6	Considera para o ano de 2010, a ocupação de 50% dos lotes do setor com coeficiente de aproveitamento máximo igual a 6	<b>74.617</b> habitantes
Cenário 7	Considera para o ano de 2020, a ocupação de 100% dos lotes do setor, com coeficiente de aproveitamento máximo igual a 6 para todo Setor	<b>149.233</b> habitantes

Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança para o Setor Leste Industrial.

Também foi elaborado projeto de urbanismo especial consubstanciado pela URB/MDE 25/2009, com a finalidade de adequar o uso e ocupação do solo do Setor Leste Industrial aos parâmetros e diretrizes dispostos no Plano Diretor Local – PDL. Para atender o acréscimo populacional para o setor o projeto previa a criação de equipamentos públicos comunitários, adequação do sistema viário com criação de estacionamento público e adequação das faixas livres de circulação para pedestres.

**Figura 9:** simulação tridimensional da ocupação do Setor conforme o Cenário 3 adotado no EIV como o cenário ideal. (50% dos lotes utilizando o potencial máximo proposto no PDL)



Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança para o Setor Leste Industrial.

## 5 A AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE PARA O SETOR LESTE INDUSTRIAL

Em 2012 foi julgada procedente a ação direta de inconstitucionalidade Nº 2011 00 2 003180-7. Essa ADI tornou *inconstitucional* o “artigo 65 da Lei Complementar Distrital nº 728/2006 e o Anexo III (Listagem de Endereçamento Setor Leste – Q I – Gama), bem como, por arrastamento, a inconstitucionalidade do Decreto 32.614/2010, diante de sua incompatibilidade com os artigos 314, 316, 317, 319, 326 e 56 (ADCT), todos da Lei Orgânica do Distrito Federal, com efeitos *ex-nunc*”.

A ADI questionou todo o processo de planejamento urbano, desde a elaboração do PDL até o conteúdo final do EIV apresentado para o Setor.

No parecer técnico nº 307/2010 o Ministério Público já aponta diversas considerações importantes acerca da matéria, caracterizando as principais incongruências diante de todo o processo. A seguir destacamos os principais pontos deste parecer técnico:

Inversamente ao que seria razoável, promulgou-se o Plano Diretor Local, estabelecendo-se novos índices e usos no setor, sem que houvesse embasamento em estudos que subsidiassem a alteração dos mesmos, de forma a garantir a sustentabilidade urbana. (...)

Considerando que a finalidade de um EIV é comprovar a viabilidade de um empreendimento, adequando-o, se for o caso, às demandas de sua vizinhança, caberia ao estudo indicar as “arestas” de um projeto arquitetônico específico que deveriam ser eliminadas. Os resultados apresentados condicionariam a construção dentro ou abaixo dos índices vigentes. Em outras palavras, o EIV objetiva adequar o empreendimento ao meio, e não o contrário. (...)

No presente caso, em vez de se restringir a um empreendimento específico, a elaboração de um mesmo EIV para vários empreendimentos permitiu uma análise de maior âmbito. Portanto, sanou parcialmente a lacuna deixada pela falta de análise prévia dos impactos provocados pela alteração de usos e índices em todo o setor. Contudo, trouxe à tona a impossibilidade de se utilizar os índices construtivos aprovados mediante a alteração de uso. (...)

A conclusão expressa no estudo quanto à viabilidade da mudança de uso e aumento do potencial construtivo – desde que a nova ocupação limite-se a 50% dos lotes, e seja mantida a ocupação atual dos demais lotes-, leva-nos a inferir que os primeiros a edificar dentro dos novos índices serão beneficiados, em detrimento de quem não terá condições de construir de imediato. Uma vez que os projetos das novas edificações corresponderem à metade do setor, os possuidores de lotes não construídos já não poderão edificar sob os mesmos índices, pois o setor já estará com sua capacidade extrapolada. (...)

Na verdade, não é o coeficiente até então empregado, de 2,52, que limitaria o crescimento exponencial da população. Esse aceleração só acontecerá devido a modificação da destinação de todos os lotes do setor, permitindo o uso residencial conjugado com a destinação de uso industrial.

Evidentemente, o uso industrial implica menor adensamento, ainda que com os mesmos índices de coeficiente de aproveitamento, por conta das instalações físicas que demandam grandes áreas. (Parecer técnico nº 307/2010, MPDFT).

Esses pontos abordados no parecer técnico do ministério público foram ratificados pela ação direta de inconstitucionalidade.

Mesmo em Estudo de Impacto de Vizinhança elaborado por empreendedores com interesse na área assinalada e já com projetos encaminhados à Administração do Gama, é possível inferir acerca da inaplicabilidade do coeficiente trazido pelo artigo impugnado, pois o cenário traçado indica que a ocupação proposta não pode ultrapassar 50% (cinquenta por cento) do total da área. Ou seja, cuida-se de estudo direcionado à aprovação dos pedidos já aprovados, não se importando realmente com os objetivos sociais de bem desenvolver a cidade, de fonecer bem-estar a seus habitantes, com qualidade de vida e ocupação ordenada do território, consoante o disposto no artigo 314, caput, da Lei Orgânica do Distrito Federal. (ADI nº 2011 00 2003180-7)

A ADI Questionou também a falta da apresentação do Estudo Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental EIA/RIMA, conforme exigido no artigo 2º inciso XV da resolução nº1/86 do CONAMA que aponta que dependerá de RIMA os projetos urbanísticos, acima de 100 hectares.

A não realização de tais estudos, por ser pressuposto indispensável à modificação dos planos diretores, configura vício apto a inquinar a constitucionalidade da lei levada a cabo sem a sua observância, haja vista ofensa a princípios norteadores da política de desenvolvimento urbano. (ADI nº 2011 00 2003180-7, grifo nosso)

Importante ressaltar que o próprio Estatuto da Cidade em seu artigo 38 define que o “EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental”.

Concluiu-se portanto, que ao se adotar o presente cenário de ocupação, o EIV só reafirmou a impossibilidade de aplicação dos coeficientes propostos no PDL, ou seja, o próprio EIV não acatou os coeficientes de aproveitamento da Lei Complementar.

Logo, entendeu-se que o artigo 65 que aponta a possibilidade de aplicação do coeficiente de aproveitamento 6 com a aprovação de EIV, para as quadras QI 2 a 7, bem como o Anexo III (Listagem de Endereçamento – Setor Leste) deveriam ser declarados Inconstitucionais.

Da mesma forma, foi declarado inconstitucional o Decreto nº 32.614/2010, por arrastamento<sup>5</sup>. Tal decreto retificava informações constantes no Anexo III, que também foi declarada inconstitucional.

Logo, todos os parâmetros urbanísticos para o Setor Leste Industrial perderam sua validade, impedindo assim obras de qualquer natureza ou porte no setor.

A possibilidade de repristinação<sup>6</sup> para as Normas de Gabarito, uso e ocupação vigentes antes do PDL foi descartada pela procuradoria Geral do Distrito Federal em parecer técnico nº 65/2012, referente à consulta quanto à possibilidade de repristinação de normas que foram revogadas por artigos declarados inconstitucionais pelo TJDF em ADI.

---

<sup>5</sup> A inconstitucionalidade por arrastamento ou por atração ocorre quando a declaração de inconstitucionalidade de uma norma impugnada se estende aos dispositivos normativos que apresentam com ela uma relação de conexão ou de interdependência.

<sup>6</sup> A repristinação pode ser compreendida como uma restauração, ou seja, uma forma de se voltar a uma passada estrutura ou situação jurídica.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Estatuto da Cidade trouxe instrumentos importantes para amparar a gestão e o planejamento urbano das cidades. Tais instrumentos buscam promover uma Reforma Urbana, aplicando conceitos importantes que historicamente não faziam parte da política pública do país, tais como a participação popular, o equilíbrio entre planejamento e gestão urbanos em busca de cidades desenvolvidas e sustentáveis. Entretanto, as legislações não são autoaplicáveis, pois dependem de um conjunto de ações que concretizem todas as proposições apresentadas em tais estatutos.

O estudo do Setor Leste Industrial do Gama apresentou uma situação importante que levanta muitas dúvidas quanto ao processo de aplicação da legislação urbanística vigente, pois contradiz, em parte, as boas intenções propostas no Estatuto da Cidade. Uma vez que foi uma proposta contida em um Plano Diretor Local, amparada nos principais instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade e que teve seu conteúdo questionado legalmente por afrontar os princípios básicos de uma cidade desenvolvida e sustentável. Elencamos a seguir dois pontos importantes para reflexão:

1) Amparado no paradigma da transformação urbana a partir do incentivo ao adensamento, o Plano Diretor Local do Gama criou uma situação “inversa” de planejamento, pois foram definidos parâmetros urbanísticos e extensão de uso habitacional sem estudos técnicos que os amparassem. Aliados a omissão do poder público na exigência do projeto de urbanismo especial e da elaboração do EIV para os novos empreendimentos, podemos inferir que o problema se deu desde o início do processo de elaboração do Plano Diretor Local.

Citamos as considerações feitas por Vilaça no qual aponta a inoperância do poder público e o vazio entre o discurso e a prática na aplicação dos planos diretores como uma realidade para o presente caso:

Em essência, a ilusão Plano Diretor e dos Planos Regionais decorre do abismo que separa o seu discurso da prática de nossa administração municipal e da desigualdade que caracteriza nossa realidade política e econômica. (VILLAÇA, 2005, P. 90)

Há um antagonismo evidente entre o excesso de diretrizes promovidas pelos Planos Diretores e a capacidade do Poder Público de aplicá-las e monitorá-las.

2) Nesse ponto, podemos questionar a forma que o EIV é exigido, já que apenas um estudo abrangendo todo o setor pôde detectar a inaplicabilidade dos parâmetros urbanísticos. Caso os EIVs fossem elaborados a cada empreendimento (lote a lote), conforme apresentado e exigido pelo PDL seguindo o curso natural planejado, possivelmente a inaplicabilidade dos parâmetros urbanísticos não seria identificada, já que o adensamento populacional e as questões de abastecimento e capacidade da infraestrutura urbana não poderiam ser totalmente identificados em casos isolados.

Assim, um planejamento urbano que seja capaz de se adaptar, elaborado com participação popular, que compreenda as necessidades locais da sociedade, do espaço e do meio ambiente, que também se ajuste às necessidades que surgem durante o processo pode ser um instrumento capaz de tornar possível a melhoria das condições de vida da população como um todo, em vez de ser apenas normas que apenas beneficiam poucos setores da sociedade. (COELHO, 2012, p.13)

### **Solução possível**

Atualmente, com os parâmetros urbanísticos impugnados legalmente, não há a possibilidade de construir nenhuma edificação no setor até que sejam propostos novos parâmetros urbanísticos.

Como solução desse vácuo legislativo criado, deverá ser proposta, por meio de Projeto de Lei Complementar de iniciativa do poder executivo local, uma nova indicação de parâmetros urbanísticos para todo o setor. Tal proposta deverá ser amparada por Estudo de Impacto Ambiental<sup>7</sup>, consultas às concessionárias de serviços públicos quanto à capacidade de abastecimento que possam ratificar o adensamento populacional do setor.

Além da proposição de novos parâmetros urbanísticos o projeto de urbanismo especial para o setor também deverá ser adequado aos novos estudos, mantendo as diretrizes de adequação do sistema viário, criação de estacionamento público, adequação das faixas de circulação para pedestres e criação de equipamentos públicos comunitários, conforme exigido pelo PDL do Gama.

---

<sup>7</sup> Conforme disposto na resolução nº 1/86 do CONAMA.



## REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. 18. ed. Rio de Janeiro: DP&A, 2005.

BRASIL. Estatuto da Cidade. Lei 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

BRASIL. Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos. 3. ed. Brasília, 2005

DE BRITO, Jusselma Duarte. **De Plano Piloto a metrópole:** a mancha urbana de Brasília. 2009. Tese de Doutorado. Universidade de Brasília.

DISTRITO FEDERAL. Lei Orgânica do DF, de 08 junho de 1993. *Diário Oficial Suplemento*, n. 116. 09 jun 1993

DISTRITO FEDERAL. Emenda à Lei Orgânica. ELO nº 49/2007. Altera os arts. 15, 75, 162, 163, 316 a 322, 325 e 326 da Lei Orgânica do Distrito Federal e os arts. 32, 37, 56 e 57 do Ato das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Distrito Federal, acrescentando a este o art. 58. *Diário Oficial*, n. 203. 22 out 2007

DISTRITO FEDERAL. PDOT. Lei Complementar 803, de 25 de abril de 2009. Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal. *Diário Oficial Suplemento A*, n. 80. 27 abr 2009

DISTRITO FEDERAL. Lei Complementar 854, de 15 de outubro de 2012. Atualiza a LC 803, de 25 de abril de 2009 que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal. *Diário Oficial Suplemento ao*, n. 211. 17 out 2012

DISTRITO FEDERAL. Lei Complementar 728, de 18 de agosto de 2006. Aprova o Plano Diretor Local da Região Administrativa do Gama – RA IX. *Diário Oficial do Distrito Federal*, n.160. 21 ago. 2006

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL – Instituto de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - IPDF. Plano Diretor do Gama. **Memória Técnica**. Brasília.2006

COELHO, Juliana Machado. **Evolução urbana no Distrito Federal** entre 2000 e 2010: aspectos socioeconômicos, morfológicos e ambientais da segregação socioespacial. 2012. x, 117 f., il. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)—Universidade de Brasília, Brasília, 2012.

FERNANDES, Edésio. A nova ordem jurídico-urbanística no Brasil. **Direito urbanístico. Estudos Brasileiros e Internacionais**. Belo Horizonte: Del Rey/Lincoln Institute, p. 3-23, 2006.

FREITAS, Tânia Maria de. **A expansão urbana no Distrito Federal e a dinâmica do mercado imobiliário: o caso do Gama**. 2013. 135 f. Dissertação (Mestrado em Geografia)—Universidade de Brasília, Brasília, 2013.

GEO LÓGICA Consultoria Ambiental Ltda. **Estudo de Impacto de Vizinhança Setor Leste Industrial – RAI – Gama**, 2010.

LOBÃO, Isabella Guimarães. **O processo de planejamento urbano na vigência do Estatuto da Cidade: os casos dos planos diretores de 2006 de São José dos Campos e Pindamonhangaba**. 2007. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

MARQUES, Janaína da Silva. **Estudo de impacto de vizinhança: uma análise crítica feita por meio dos relatórios de impacto de vizinhança apresentados no DF**. 2010. 164 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de Brasília, Brasília, 2010.

ROLNIK, Raquel. **Estatuto da Cidade—instrumento para as cidades que sonham crescer com justiça e beleza**. SAULE JR., Nelson: ROLNIK, Raquel. Estatuto da Cidade: novas perspectivas para a reforma urbana, São Paulo: Caderno Pólis, v. 4, p. 5, 2001.

ROLNIK, Raquel. **Impacto da aplicação de novos instrumentos urbanísticos em cidades do estado de São Paulo**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, n. 2, p. 73-88, 2011.

TONETTI, Emerson Luis. **Potencialidades de adensamento populacional por verticalização das edificações e qualidade ambiental urbana no município de Paranaguá, Paraná, Brasil**. Dissertação (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2011.

VILLAÇA, Flávio. A crise do planejamento urbano. São Paulo em perspectiva, v. 9, n. 2, p. 45-51, 1995.

VILLAÇA, Flávio. **As ilusões do plano diretor**. São Paulo: FAUSP, 2005.

VILLAÇA, Flávio. **Dilemas do plano diretor**. In: CEPAM. O município no século XXI: cenários e perspectivas. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima – Cepam. 1999. P. 237 – 247.

VILLAÇA, Flávio. **Efeitos do espaço sobre o social na metrópole brasileira**. Anais: Encontros Nacionais da ANPUR, v. 7, 2013.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. 1998. Studio nobel, 1998.